

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 30 日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 9 日 午後 3 時 00 分 場 所 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書(ただし、入札期間終了前までに、裁判所口座に現実に入金されたものに限る。) (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 9 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 543, 000 1, 234, 400	一括	308, 600	46, 778	0
1	730, 000				
2	813, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 平川市新屋栄館
 地 番 196番1
 地 目 宅地
 地 積 662.06平方メートル

- 2 所 在 平川市新屋栄館196番地1
 家屋 番号 196番1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 167.67平方メートル
 2階 93.15平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 29.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 平川市新屋栄館

地 番 196 番 1

地 目 宅地

地 積 662.06 平方メートル

2 所 在 平川市新屋栄館 196 番地 1

家屋 番号 196 番 1

種 類 居宅・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 167.67 平方メートル
2 階 93.15 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建

床 面 積 29.81 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 17 号
令和 7 年 7 月 23 日 受理
令和 7 年 8 月 26 日 提出
（評価人 浅井 康光）

現況調査報告書

青森地方裁判所弘前支部
執行官 堀 川 浩 二

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 平川市新屋栄館
地 番 196 番 1
地 目 宅地
地 積 662.06 平方メートル

- 2 所 在 平川市新屋栄館 196 番地 1
家屋 番号 196 番 1
種 類 居宅・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 167.67 平方メートル
2 階 93.15 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積 29.81 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	北東側、東側は水路に向かって高さ2メートル以上の高低差がある斜面となっており、北東側は土留めがない土のままの斜面で雨水等により崩れている部分がある (写真番号2ないし5)		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	種類 構造 床面積	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 B 上記の者が本建物を 居宅・物置 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物位置関係図	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	☒ 全部 ☐
占有者	☐ 債務者 ☒ B
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 物置 ☐
☒ 関係人 (☒ B (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨	
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐
占有開始時期	平成25年4月頃
最初の契約日	平成25年4月頃
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ B (占有者)	1 私は所有者 A の父親です。A は他の場所で働いており、立ち会うことができないため、私に対応します。 2 現在物件 1, 2 は私の家族が居住しています。当初は A も一緒に住んでいましたが、転勤で他の場所に行きました。私達家族以外の人が使っている部分はありません。A との間では土地建物を使用することについて金銭のやり取りの取決めはありません。 3 物件 1 土地の東側と北東側の水路に面した部分は 2 メートル以上の高低差のある斜面となっています。そのうち北東側については法面が土のままで、雨等の影響で崩れています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

関係人の陳述及び現況にてらし 2、3 枚目記載のとおりと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 7 月 23 日 (水) 15 : 50 - 16 : 10	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 8 月 4 日 (月) 10 : 30 - 10 : 40	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
7 年 8 月 12 日 (火) 10 : 00 - 10 : 40	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

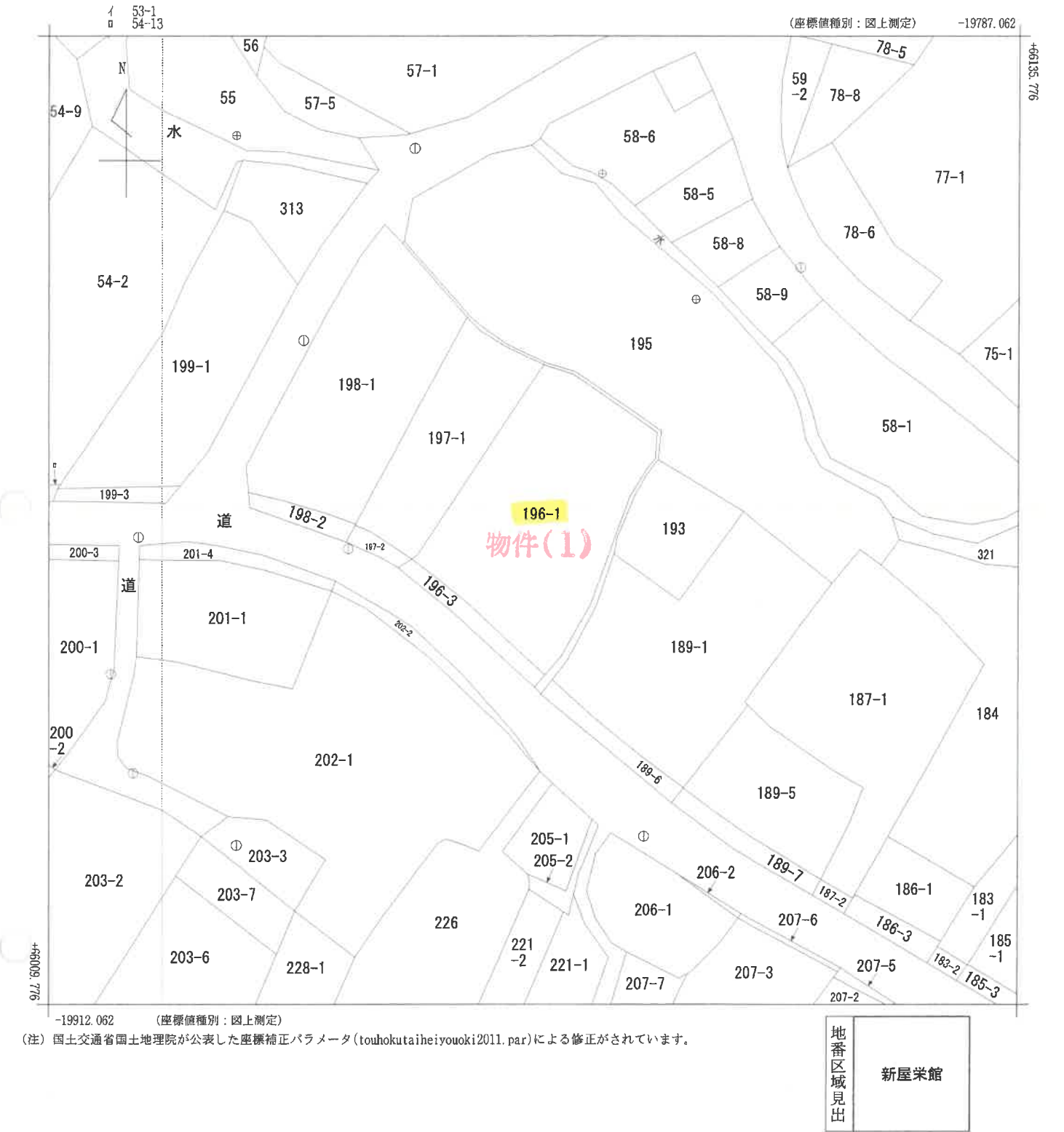
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請 求 部 分	所 在	平川市新屋栄館					地 番	196番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和53年8月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和55年3月12日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月23日
青森地方務局弘前支局
登記官

請求番号：15-4
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和56年11月2日

0360347

各階平面図

物件(2)

建物各階平面図

家屋番号

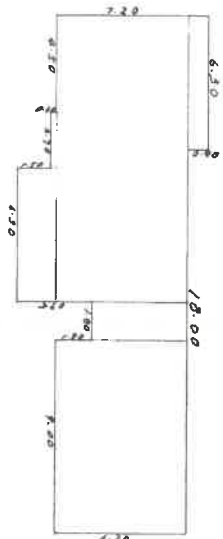
196-1

建物の所在

千葉県平塚市大字新屋字栄縮196-1
平川市

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月23日 青森地方法務局弘前支局 登記官

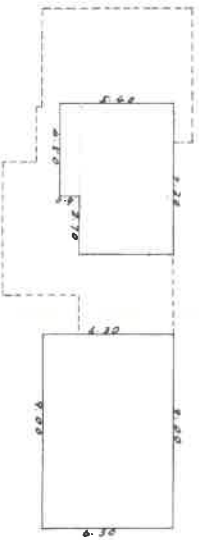
表



床面積

1. $2.90 \times 6.30 = 18.2700$
 2. $6.30 \times 18.50 = 116.5500$
 3. $0.30 \times 2.70 = 0.8100$
 4. $1.80 \times 6.30 = 11.3400$
 5. $4.50 \times 1.80 = 8.1000$
 6. $6.30 \times 4.00 = 25.2000$
- 167.6700 m²

式階



床面積

1. $4.50 \times 7.20 = 32.4000$
 2. $0.90 \times 4.50 = 4.0500$
 3. $6.30 \times 0.00 = 0.0000$
- 36.4500 m²

(日測速12)

土地家屋調査士

昭和56年10月30日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

56.11.24

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月23日 青森地方事務局弘前支局

0360346

圖面階各

物件(2)

面区 面区 物階 建各

家屋番号

198-1

建物の所在

南津雄志 平川市 196番地1

(日調連12)

作者製

土地調查士
家屋

3月31日作製)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

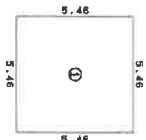
申請人

尺

1/500

(長源納)

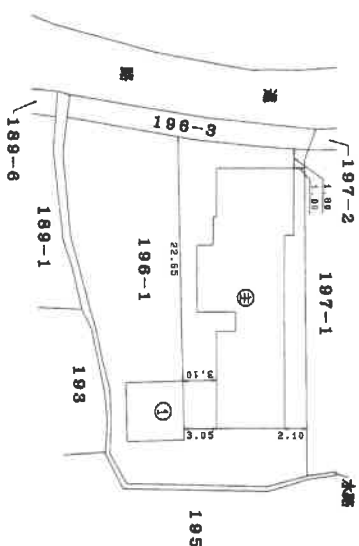
(符1)



求積表

$$\textcircled{1} \quad 5.46 \times 5.46 = 29.811600$$

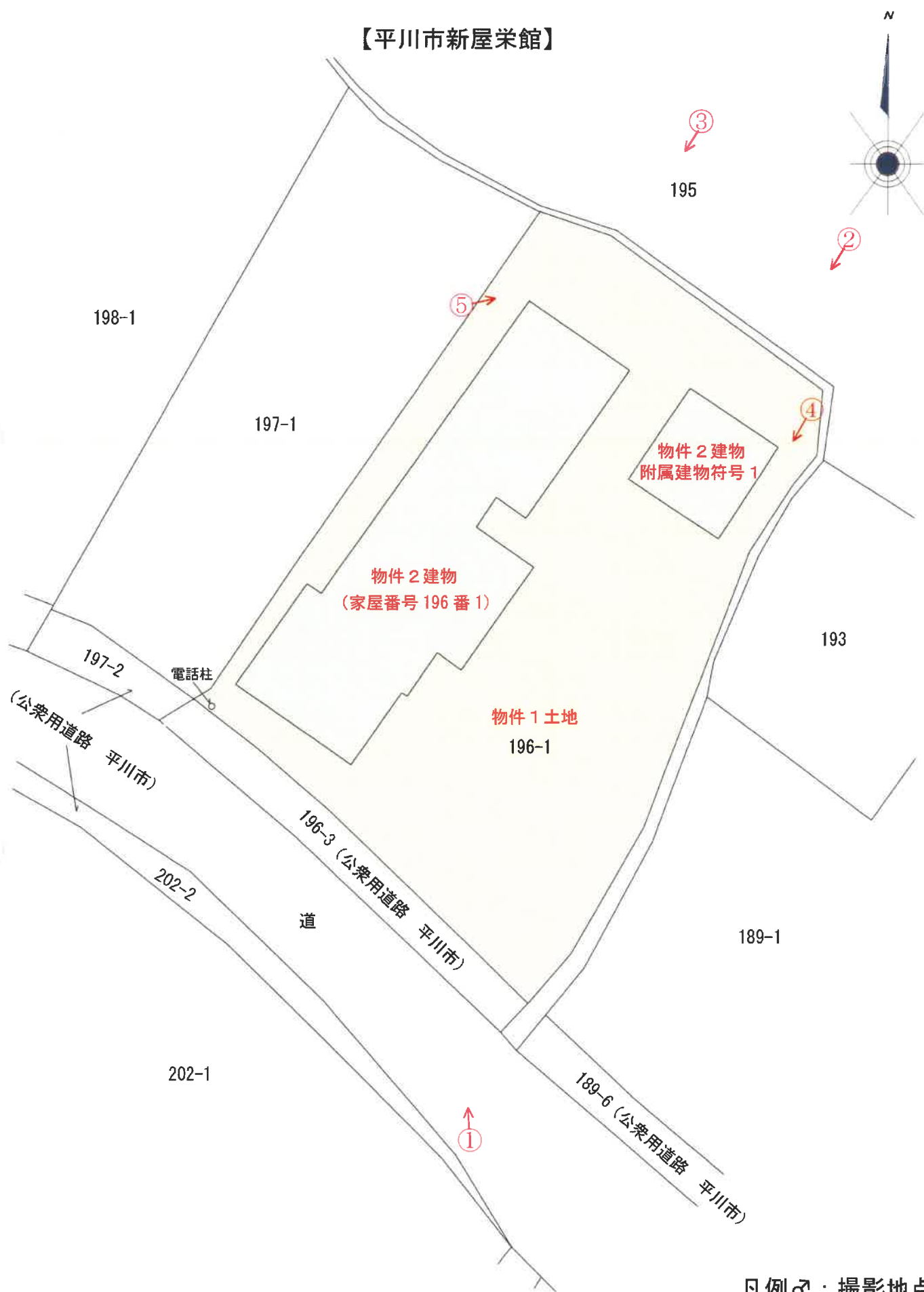
床面積 29.81㎡



請求番号: 15-6

土地建物位置関係図 (物件 1・2)

【平川市新屋栄館】

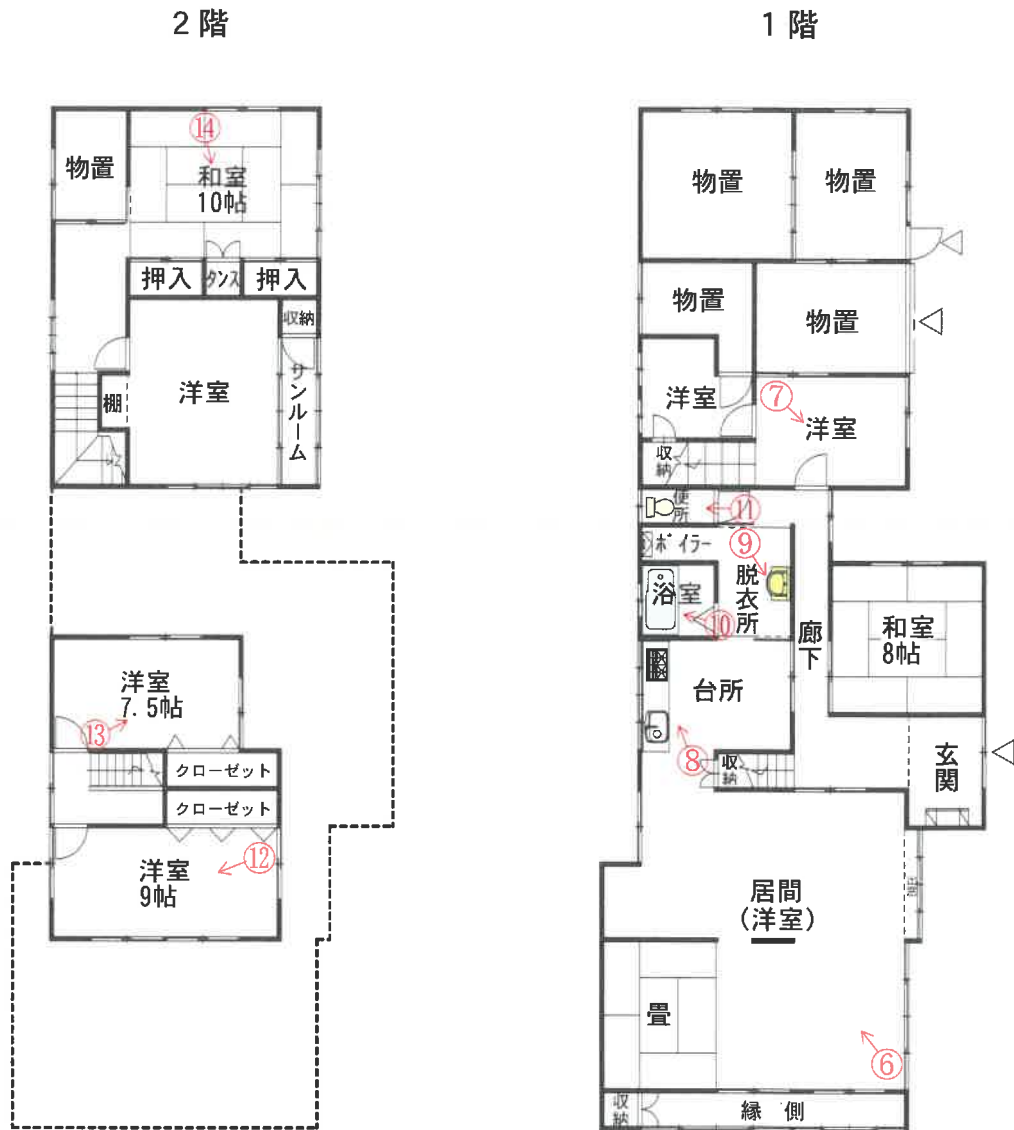


凡例♂：撮影地点
S=1:250

(10 枚目)

建物間取図 物件（２）

主である建物



附属建物符号 1



凡例♂：撮影地点

S = 1 : 1 8 2

(// 枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号5

物件2 建物



物件1 土地

写真番号6



写真番号7



写真番号8



写真番号 9



写真番号 10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4



令和 7 年（ケ）第 17 号
令和 7 年 8 月 12 日現地調査
令和 7 年 9 月 1 日評 価

青森地方裁判所弘前支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 5 4 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 8 1 3, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の土地の内訳価格は、物件 2 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	平川市新屋栄館 1 9 6 番 1 宅地 6 6 2 . 0 6 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 造 面 積 積	平川市新屋栄館 1 9 6 番地 1 1 9 6 番 1 居宅・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 6 7 . 6 7 m ² 2 階 9 3 . 1 5 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
附属 建物	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 造 面 積 積	平川市新屋栄館 1 9 6 番地 1 符号 1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 2 9 . 8 1 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	弘南鉄道弘南線「柏農高校前」駅の南東方約3.2 km（道路距離）。 （附属資料 「1 位置図」参照）	
付 近 の 状 況	平川市東部郊外の新屋地区，農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま持続するものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員 等の個別的な 規制を考慮し ない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 なし 指定 70 % 指定 200 % なし 市街化調整区域における建物の建築に対する規制緩和の区域に指定されている。
画地条件（規模，形状等）	地 積 間口・奥行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	662.06㎡ 間口約23m，奥行約33m ほぼ長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	南西側幅員約9m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1土地上に物件2建物を所有し，占有している。	
供給処理施設	上 水 道：有 ガス配管：無 下 水 道：有	
特 記 事 項	①北東側及び東側は水路に向かって約2m以上の高低差がある斜面となっており，北東側は土留めがない土のままの斜面で雨水等により崩れている部分がある。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地「新屋城遺跡」に指定されている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和48年10月1日新築 昭和56年9月1日変更，増築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：リシン吹付 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床 ：フローリング，タタミ 外 設 備：電気，照明，給排水，衛生 その他：なし ※本件建物の各種設備については，その動作確認は行って いないので，正常に稼働するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅・物置 間 取 り：（附属資料「建物間取図」参照）
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約52年経過しているが，一部リフォーム工事がなさ れており経年相応の老朽化と認められる。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	その他の者Bが居宅・物置として使用している。
特 記 事 項	①占有者及び占有権原（物件2関係） 占有範囲………全部 占有者………B 占有状況………居宅・物置 占有権原………使用借権 占有開始時期………平成25年4月頃 契 約 日………平成25年4月頃 期 間………期間の定めなし 貸 主………所有者 借 主………占有者 ②対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含ま れている可能性は否定できない。なお，アスベスト使用 の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和 6 0 年月日不詳新築 経過年数 約 4 0 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床 ：コンクリート叩き 設 備：電気，照明 その他：なし ※本件建物の各種設備については，その動作確認は行って いないので，正常に稼働するか否かは不明である。
床面積(現況)	第 3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：車庫 間 取 り：(附属資料「建物間取図」参照)
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約 4 0 年経過しており，経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	その他の者 B が車庫として使用している。
特 記 事 項	①占有者及び占有権原は主である建物と同様。 ②対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含ま れている可能性は否定できない。なお，アスベスト使用 の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,110	0.92	662.06	(1-0.50)	1,861,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【平川－1】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/88 = 6,110\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：▲0.5%【公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。】

◇標準化補正：なし

◇地域格差：街路条件 ▲2% (幅員▲2%)
 環境条件 ▲10% (居住環境)

イ 個別格差：画地条件 ▲8% (法地部分を含む)

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件 ； 各要因の総和

交通接近条件 ； ”

環境条件 ； ”

画地条件 ； 各要因の相乗積

行政的條件 ； 各要因の総和

その他の条件 ； ”

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲50%。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	166,000	260.82	0.02	866,000
附属建物	91,000	29.81	0.01	27,000
合 計				893,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入，以下同じ〕

ウ 現価率

経過年数，経済的残存耐用年数，観察減価及び中古建物の市場性減価，残価率を下表のとおり判定し，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して，現価率を以下のとおり査定した。

物件番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残 価 率	現 価 率
2	52	0	0.50	0.03	0.02
附属建物	40	0	0.70	0.03	0.01

※現価率 = {残価率 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数)} × (1 - 観察減価率)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物 件 番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	1,861,000	1.00	0.30	法定地上権	558,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件1の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該法定地上権割合を本件建付地価格の30%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有減価 修 正 ウ	市 場 性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ× エ×オ
1	1,861,000	-558,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	730,000
2	893,000	+558,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	813,000
一括価格（合計）						1,543,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：農家住宅地域で地縁性が強く、市場への参入者が限られる地域▲20%。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔平川－1〕

所 在：平川市沖館長田107番1外
 価 格：5,400円/m²
 位 置：弘南鉄道弘南線「平賀」駅の南東方道路距離約2.4kmに位置する。
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：935m²
 供給処理施設：水道，下水
 接 面 街 路：南側5.5m舗装市道
 用 途 指 定 等：市街化調整区域
 指定建蔽率70%，指定容積率200%
 地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- | | | |
|---|-------------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所：平賀町役場「平賀町都市計画図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面 | ・・・2葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・1葉 |

以 上

位置図

7(ケ)17

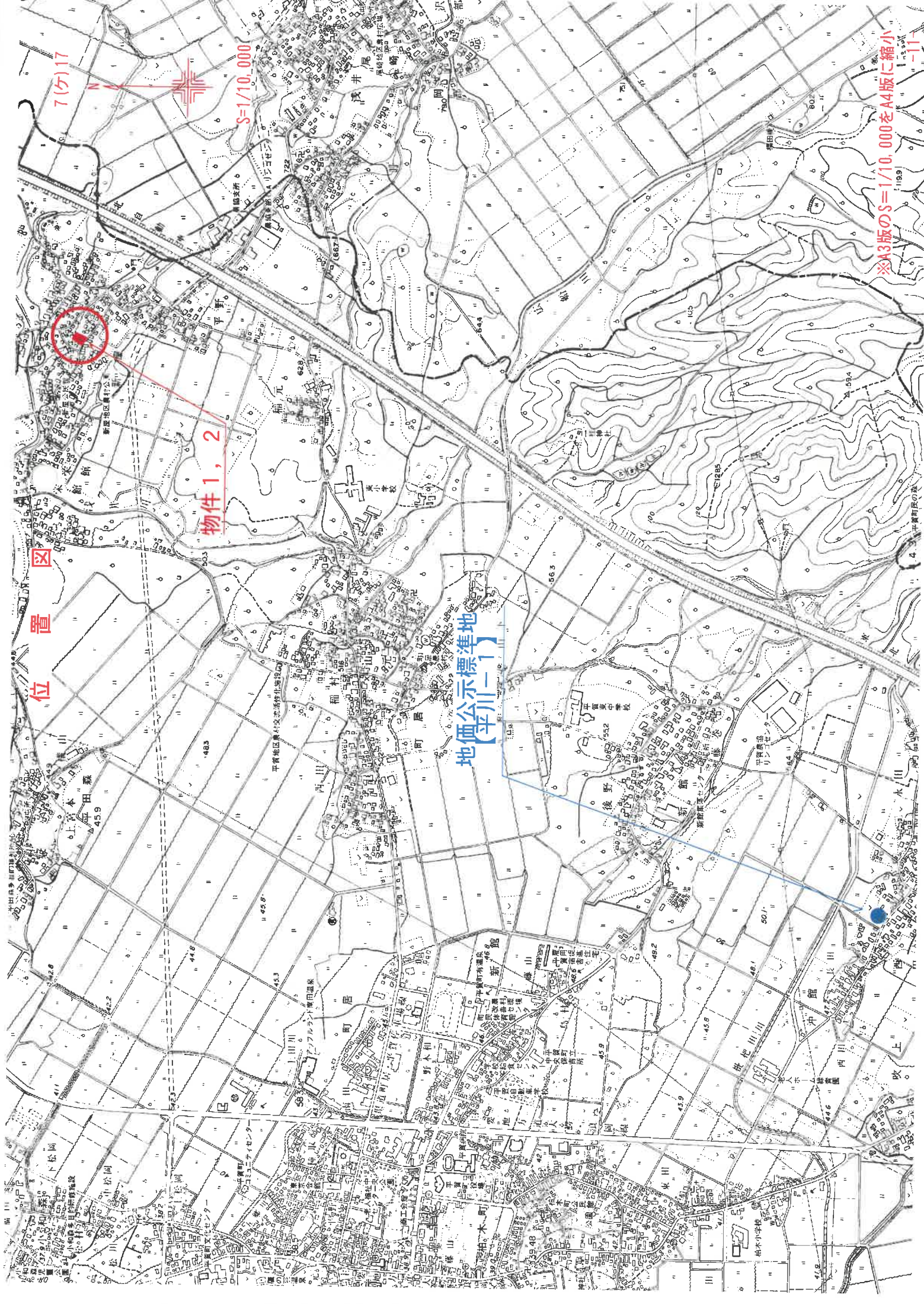
物件 1, 2

S=1/10,000

地価公示標準地
[平川-1]

※A3版のS=1/10,000をA4版に縮小

-11-



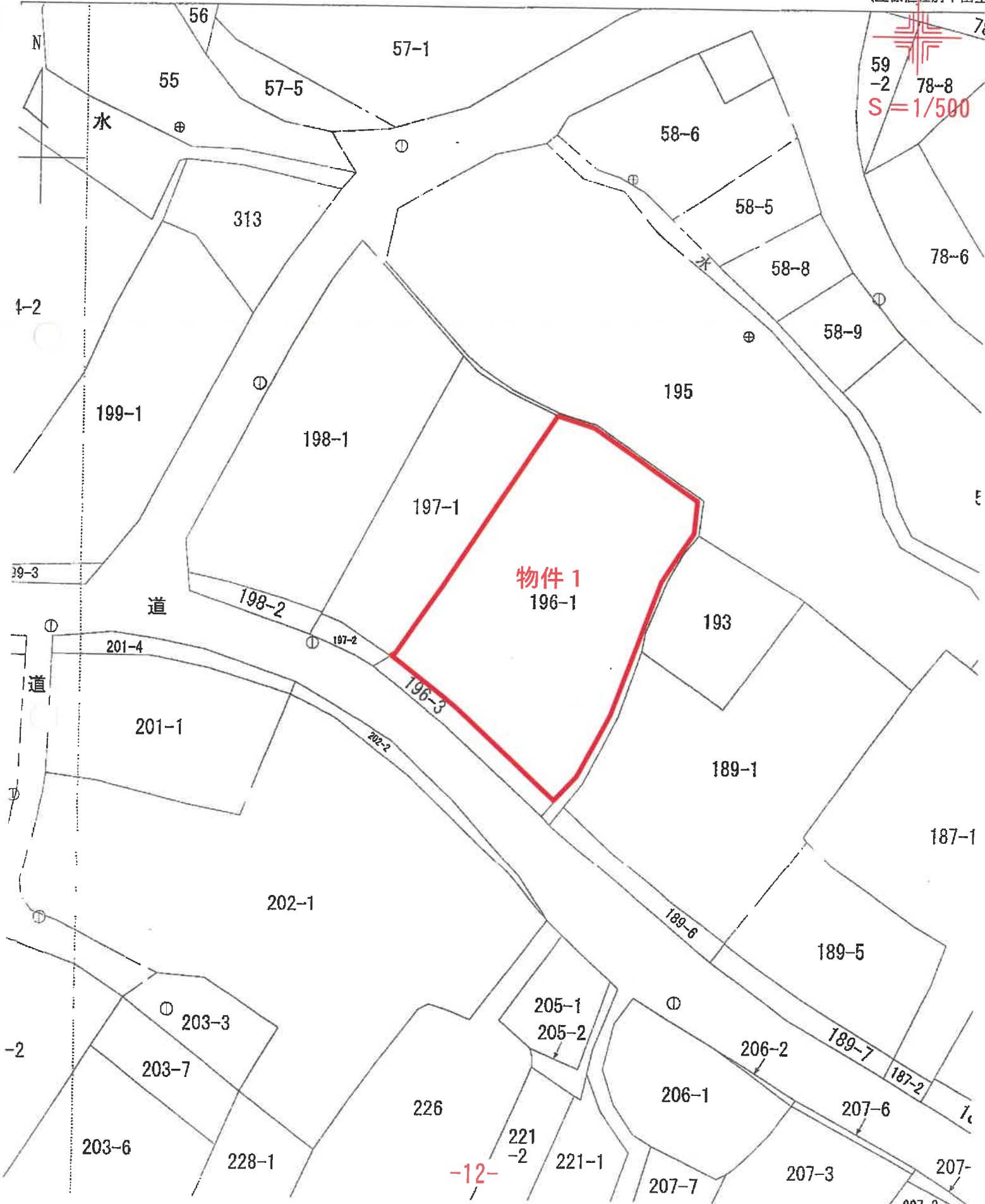
法第14条第1項地図写

7(ケ)17

イ 53-1
ロ 54-13

(座標値種別：図上)

59-2 78-8
S=1/500



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(官公署地方官署名捺印を要する)
令和7年6月16日 東京法務局

登記官

0360346

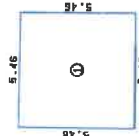
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	196-1
建物の所在	東京都中央区新富町1-196番地1



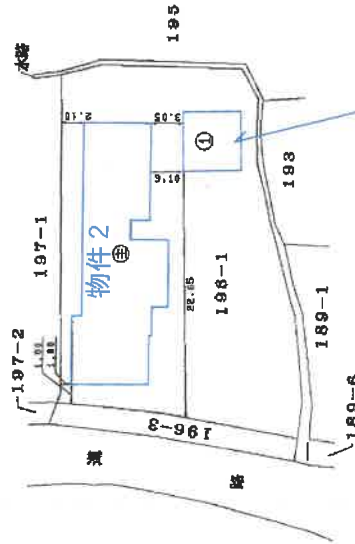
附属建物 (第1)



求積表

① 5.46 × 5.46 = 29.811600

床面積 29.81 m²



附属建物符号 1

(日 開 延 12)

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 17. 4. 8

登記年月日：昭和56年11月2日

0360347

圖面階各

家屋番号

196-1

建 各 階 平 面 圖

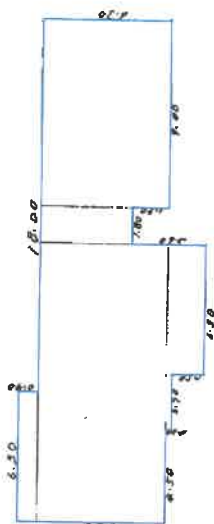
各階平面図

建築物の所在
~~梅澤登部平賀町大字新屋亭栄館~~196-1

~~南海縣都平賀野大字新屋亭榮譜~~ 196-1

聖川市

五



床面種

1. $0.90 \times 6.30 = 5.6700$
2. $6.30 \times 1.50 = 9.4500$
3. $0.30 \times 2.70 = 0.8100$
4. $1.80 \times 6.30 = 11.3400$
5. $4.50 \times 1.80 = 8.1000$
6. $6.30 \times 9.00 = 56.7000$

起 氣



床面積積

1. $4.50 \times 7.20 = 32.4000$
2. $0.90 \times 4.50 = 4.0500$
3. $6.30 \times 9.00 = 56.7000$

93.1500 m²

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作生

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

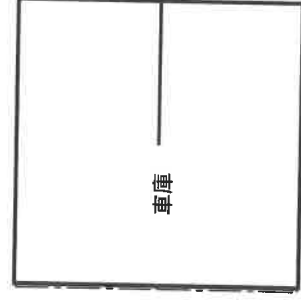
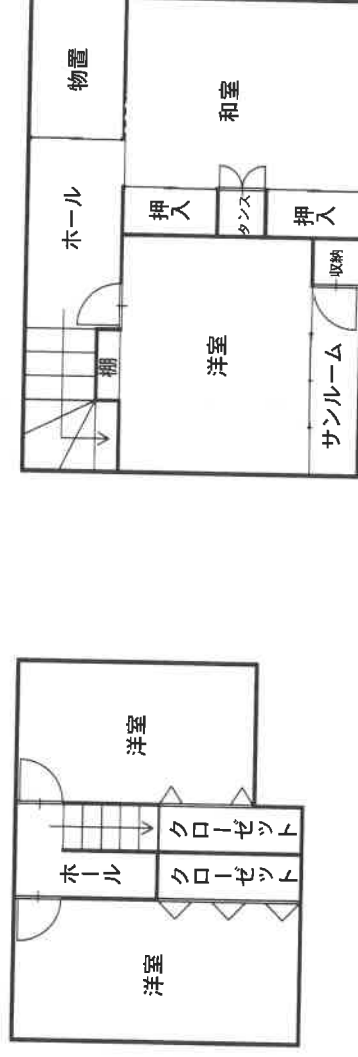
(三) 蘇州、杭州、寧波、上海、漢口、廣州、香港、汕頭、廈門、福州、長沙、重慶、成都、昆明、貴陽、西安、蘭州、西寧、拉薩、台北、高雄、基隆、新竹、嘉義、屏東、花蓮、台東、澎湖、金門、馬祖。

50.11.24

第 1 章



2階



-15-